

## Super(woon)markten

---

Transformatie van supermarktsites naar aantrekkelijke woonmilieus

---

Isabelle Loris & Ann Pisman

### Super(housing)markets. Transformation of supermarkets to attractive living environments



*Ruimte & Maatschappij*, 8 (2), 35-54

© Garant | ISSN 2032-8427 | december 2016

#### ABOUT THE AUTHORS

Isabelle Loris is a geographer and spatial planner and works at the department for Spatial Development of Flanders. She is PhD student at Ghent University in the Department of Mobility and Spatial Planning (AMRP) and the research group HaUS (Housing and Urban Studies) from the University of Leuven. Her research focuses on the interface between housing policy and urban planning.

Ann Pisman is an engineer-architect and spatial planner. She works as professor at Ghent University at the Faculty of Architecture and Engineering, and as director research at the department for Spatial Development of Flanders. In 2012 she defended her PhD research, dealing with lifestyles in Flanders and the relation with spatial planning.

#### ABSTRACT

Within this article newly developed concepts from the Spatial Policy Plan of Flanders are tested, both to their quantitative potentials, and to their attractiveness for external parties. Spatial efficiency is one of the priorities in the Policy Plan as well as the intention to limit the intake of open green space. The (urban) expansion concept of the former plan is actually rewritten into a

transformation concept through reuse, interweaving and densification. These alternative targets have not been tested for feasibility in the field.

This article focusses on the redevelopment of supermarket locations. Initially, we quantitatively explored what can be achieved in case of housing needs (for a policy period of 10 years) at the supermarket locations, which are the eligible areas for this program, and which building heights can be expected. Secondly, we checked the feasibility, failure and success factors with a few large market players. We conclude by putting forward some suggestions as to how the government can accelerate this (relatively slow) process of redevelopment of supermarket locations. The study shows that with limited densification the housing needs for the next ten years can be captured within the existing paved area of the well located supermarket locations and accordingly a greening of the neighborhood can be achieved. Several supermarket chains are already redeveloping their sites by introducing residential programs. Policy-related intensions and efficiency targets come together at these locations. The research was awarded with the PlanDagprijs 2016.

### KEYWORDS

Housing markets, supermarkets, transformation, spatial efficiency

### CORRESPONDING AUTHOR / CORRESPONDENTIEADRES

p/a Universiteit Gent – AMRP, Vrijdagmarkt 10/103, 9000 Gent  
Isabelle.Loris@UGent.be

### OVER DE AUTEURS<sup>1</sup>

Isabelle Loris is geograaf en ruimtelijk planner en is werkzaam bij Ruimte Vlaanderen. Zij doet tevens doctoraal onderzoek aan de Universiteit Gent bij de afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning (AMRP) en aan onderzoeksgroep HaUS (Housing and Urban Studies) van de KULeuven. Haar onderzoek situeert zich op het raakvlak tussen het woonbeleid en ruimtelijke planning. Ann Pisman is ingenieur-architect en ruimtelijke planner. Ze is als hoogleraar verbonden aan de Universiteit Gent, Faculteit Architectuur en Ingenieurswetenschappen. Bij het departement Ruimte Vlaanderen is ze aangesteld als directeur onderzoek. In 2012 verdedigde ze haar doctoraatsonderzoek over leefstijlen en de relatie met ruimtelijke planning aan de Universiteit Gent.

<sup>1.</sup> De auteurs zijn Tom Engelen (new concept development) van Delhaize, Steven De Ridder (expansieverantwoordelijke) en Filip Van Landeghem (adj. dir. expansie) van Colruyt en Filip de Bois (portfolio director) en Bertjan Veenstra (development manager) van Redevco dankbaar voor de interviews en Geert Mertens van Ruimte Vlaanderen voor de gedachtewisselingen over ruimtelijk rendement en feedback op de drafttekst van dit artikel. Tevens dank aan de referenten voor suggesties bij de draft van dit artikel.

## SAMENVATTING

In dit artikel worden recent ontwikkelde concepten uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen getoetst, zowel naar hun kwantitatieve potenties, als naar hun aantrekkelijkheid voor externe partijen. Het beleidplan Ruimte Vlaanderen stelt ruimtelijk rendement voorop en wil de toename van het ruimtebeslag in de toekomst verder beperken. Het (stedelijk) uitbreidingsverhaal van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt in het nieuwe beleidsplan herschreven naar een transformatieverhaal door hergebruik, verweving en verdichting. Die alternatieve verruimingsdoelstelling is op heden nog niet getoetst op haalbaarheid op het terrein.

Dit artikel focust op het herontwikkelen van supermarktlocaties om de toekomstige woonbehoeften op te vangen. In eerste instantie is kwantitatief verkend welke woonbehoefte (voor een beleidsperiode van 10 jaar) kan worden gerealiseerd op de supermarktlocaties, welke terreinen hiervoor in aanmerking komen, en welke bouwhoogtes kunnen worden verwacht. Hiervoor worden aannames gedaan over de conceptuele invulling van deze terreinen. De haalbaarheid, faal- en succesfactoren zijn nadien afgetoetst met enkele grote marktspelers.

Het onderzoek toont aan dat met beperkte verdichting de woonbehoefte voor de komende tien jaar binnen de bestaande, verharde ruimte van de goed gelegen supermarktlocaties kan opgevangen worden en dat meteen ook een vergroening van de buurt kan worden bereikt. Heel wat supermarktketens ontwikkelen hiervoor concrete plannen. Beleidsmatige intensies en rendementsdoelstellingen komen immers samen op deze locaties. In het artikel worden enkele suggesties gedaan hoe de overheid dit (relatief trage) proces van herontwikkeling van de supermarktlocaties kan versnellen.

Het onderzoek won de PlanDagprijs 2016.

## SLEUTELWOORDEN

Woonmarkten, supermarkten, transformatie, ruimtelijk rendement

## Inleiding

Ruimtelijk rendement is een centraal begrip in de werkteksten van het Witboek van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (Ruimte Vlaanderen, 2015). Ruimtelijk rendement komt neer op meer doen met minder ruimte, zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit door te intensiveren, te verweven, te hergebruiken en door tijdelijk ruimtegebruik te stimuleren. De bedoeling is het huidige ruimtebeslag niet te laten toenemen. Dat ruimtebeslag wordt gedefinieerd als de ruimte waarin de biofysische functie niet langer de belangrijkste is, en als de ruimte ingenomen door wonen, werken, recreëren en mobiliteit (Poelmans & Engelen, 2014). Ruimtebeslag omvat dus zowel huisvesting en bijhorende tuinen en parken, industriële en commerciële vestigingen, transportinfrastructuur en recreatievoorzieningen. Op basis van onderzoek blijkt dat op heden in Vlaanderen het ruimtebeslag dagelijks met ongeveer 6ha toeneemt (Loris I. & Van Daele W., 2012). Een groot deel van het ruimtebeslag is

bovendien verhard. Het beperken van die verharding (soil sealing) staat hoog op de Europese agenda (European Commission, 2012a, 2012b).

Het ontwerp Witboek bouwt verder op de trendbreuk die werd ingezet met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen had de intentie om verdere suburbanisatie tegen te gaan, maar voorzag toch in bijkomende ruimte voor de maatschappelijke behoeften in de stedelijke gebieden en in beperkte mate in de kernen van het buitengebied. Op vandaag kennen we hierdoor een context waarbij heel wat ruimte historisch of in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestemd is als woonzone, industriegebied enz. Ruimte die vele malen de woonbehoeften kan opvangen op korte en lange termijn (Loris I., 2009, 2011).

Indien de overheid het ruimtelijk rendement wil verhogen binnen het bestaande ruimtebeslag én de suburbanisatie wil tegengaan, kunnen logischerwijs heel wat bestemde, maar nog niet gerealiseerde, gebieden met een harde bestemming (wonen, industrie, recreatie, nutsvoorzieningen, ...) worden geschrapt. Het initiatief uit 2012, waarbij diverse woonuitbreidingsgebieden aan het aanbod werden onttrokken is echter op heden niet bekrachtigd (Besluit van de Vlaamse Regering dd. 4 mei 2012<sup>2</sup>). Tegelijkertijd zijn andere strategieën nodig om het ruimtelijk rendement van het ruimtebeslag te verhogen. Uitbreidingen in stedelijke gebieden zijn relatief eenvoudig en met een hoog financieel rendement mogelijk te maken. Het gaat immers vaak om grond die momenteel in landbouwgebruik is, en waar, door herbestemmingen, meerwaardes worden gecreëerd (Dugernier, De Nocker, Broeckx, & Bosmans, 2014). Mits infrastructuuraanleg kan een dergelijk gebied marktconform ingevuld worden met een verdichtingsproject. Ingrijpen in het bestaande bebouwde weefsel is complexer, duurder en dus vaak minder winstgevend. Bestaande bebouwing en wegenis moeten gesloopt of gerenoveerd worden. De eigendomsstructuur is versnipperd (Loris I., 2010). Niet overal kan het aantal bouwlagen worden verhoogd of tuinen worden ingenomen door nieuwe bebouwing zonder in te boeten op de leefkwaliteit.

Ook in Nederland wordt de maatschappelijke urgentie van de toekomstige woningbouwopgave erkend en is een debat aan de gang over uitbreiding versus inbreiding voor de woningbouwopgave (van Duinen, Rijken, & Buitelaar, 2016). In globo worden twee denkkaders onderschreven. Een denkkader 'nieuw uitleglocaties', vooral uitgedragen door partijen uit de wereld van ontwikkelaars, beleggers en bouwers, waarin wordt gemotiveerd dat extra woningbouwlocaties buiten de stad nodig zijn om tijdig voldoende woningaanbod te kunnen bieden. En als alternatief het denkkader

<sup>2</sup> Zie [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/br2012/beslissVR\\_04mei2012\\_groenboekBRV.pdf](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/br2012/beslissVR_04mei2012_groenboekBRV.pdf)

der ‘transformatiepotentie bestaande stad’, vooral uitgedragen door het College voor Rijksadviseurs en de rijksbouwmeester, die allen voorstander zijn van transformatie. In diverse rapporten werden de transformatiepotenties van vastgoed berekend (Deloitte, 2015; EIB, 2015; Posthouwer, 2015; Vereniging Deltametropool & College van Rijksadviseurs CRA, 2014). Alle rapporten concluderen dat er een potentie is voor leegstaand vastgoed om te worden getransformeerd naar wonen. De gebieden, soorten vastgoed en termijn waarover de rapporten uitspraken doen variëren.

De intentie om het ruimtelijk rendement te verhogen en reeds ontwikkelde gebieden te transformeren is in Vlaanderen op heden nog niet getoetst aan haalbaarheid op het terrein. Waar kan op een relatief gemakkelijk manier een ruimtelijk rendementsverhoging gerealiseerd worden? Hoe kan het aanbod m.a.w. verruimd worden binnen het bestaande ruimtebeslag? Hoe en waar kan de toekomstige woningbehoefte worden opgevangen?

Dit artikel focust op het (her)ontwikkelen van reeds verharde maar onderbenutte ruimtes, in het bijzonder supermarktlocaties. Dergelijke locaties, zeker de hypermarkten, hebben omvangrijke verharde parkings die maar een beperkt deel van de dag gebruikt worden. De meeste van deze locaties zijn in de jaren 1970 en later ingepland aan de rand van de stad of op stedelijke invalswegen. De aanhoudende verstedelijking en urban-sprawl zorgden ervoor dat die locaties deel uitmaken van het stedelijk weefsel en omringd worden met allerlei andere stedelijke voorzieningen (wonen, bedrijven, retail, ...). In theorie komen de supermarktlocaties dus in aanmerking om verder te verdichten of te intensiveren. Dit idee is ontwerpmatig verkend in Labo XX voor een supermarkt te Wilrijk (Stad Antwerpen, 2014). Hieruit blijkt dat het haalbaar moet zijn dergelijke locaties kwalitatief op te waarderen en programmatorisch aan te vullen met andere (economische) functies. Ook de collectiviteit kan verhoogd worden door gedeelde warmteproductie, diensten (crèches, gym, ...), afvalcollectie, parkeervoorzieningen enz.

De centrale vraagstelling van deze paper is of, en in welke mate, het bestaande ruimtebeslag door supermarkten kan ingezet worden om de woonbehoefte voor de komende 10 jaar op te vangen. Zijn er globaal voldoende locaties beschikbaar en liggen deze op geschikte plekken om te verdichten? Wat houdt die verdichting in en hoe draagt ze bij tot een hoger ruimtelijk rendement? Denken de supermarktketens zelf na over deze mogelijkheden of niet? Hoe kunnen deze transformaties beleidsmatig worden ondersteund? Dit leidt tot globale, verkennende inzichten die nadien op basis van individuele cases naar de realiteit zullen moeten worden vertaald.

Figuur 1:

**FIGUUR 1.** Protest tegen inefficiënt ruimtegebruik in Zwitserland. Bron: [www.versiedelung-stoppen.ch](http://www.versiedelung-stoppen.ch)



**FIGUUR 2.** Voetbalvelden bovenop de parkeergarages van Ikea in Utrecht. Bron: Knevel Architecten op [www.lbpsight.nl](http://www.lbpsight.nl)



## 1. Data en onderzoeksmethoden

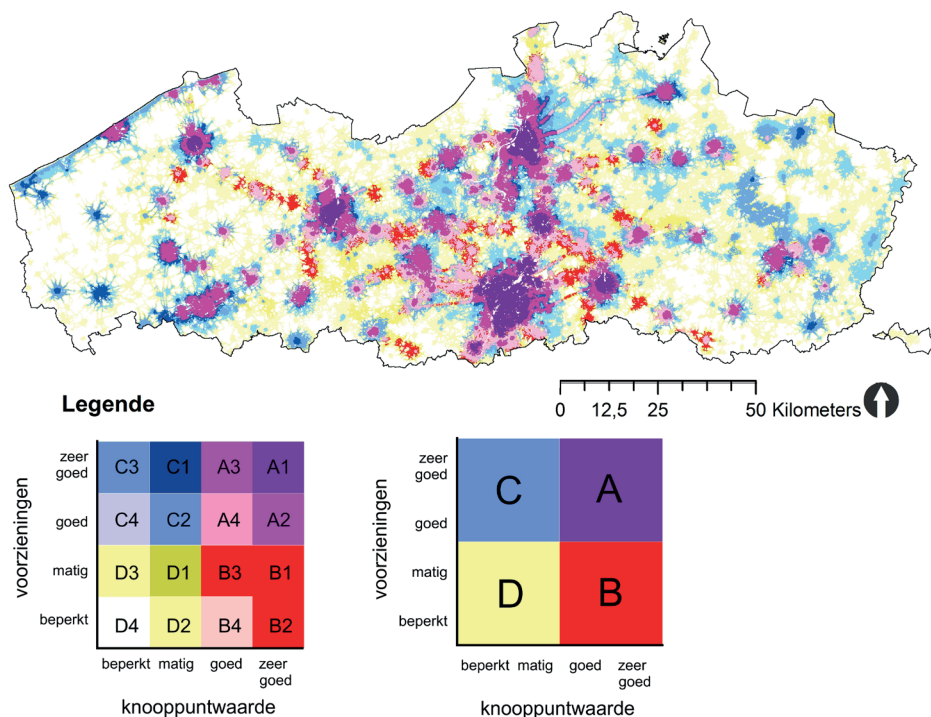
### 1.1. Supermarktlocaties in Vlaanderen

We selecteerden en analyseerden supermarktlocaties van 7 supermarktketens in Vlaanderen (Carrefour, Delhaize, Albert Heijn, Colruyt, Lidl, Aldi, Makro) op basis van adresbestanden, opgevraagd via internet (dd. februari 2015) (adressen gecheckt via Geolocator en via Google Streetmap). Indien de supermarkten deel uitmaken van een grotere shoppinglocatie, met ook andere (keten-)winkels, is de grotere shopping-site als geheel onderzocht. Shop and Go's en Proxy's (Delhaize) werden niet meegenomen.

Vervolgens werden aan de hand van digitale kadastrale kaarten (CadMap versie 2014) de bijhorende percelen en gebouwen geselecteerd en parkingoppervlakte rondom het warenhuis berekend. Aanpalende winkels werden verder als kleinhandellocaties geanalyseerd (1025 supermarktterreinen). In het databestand zaten zowel kleine sites met buurtwinkels (type Carrefour Express), als grotere baanwinkels (type Hyper Carrefour). De kleinste winkels, zonder eigen parking, komen niet in aanmerking voor verder onderzoek. Ook supermarktsites met een parking kleiner dan 0,5 ha werden niet verder geanalyseerd. 336 locaties hebben een buitenruimte met parking van meer dan 0,5ha.

We verrijkten de basisdata met data omtrent ligging (stedelijk gebied of woonkern, nabij voorzieningen en openbaar vervoer), bestemming (woonbestemming of kleinhandelszone) en oppervlakteverhouding van parking t.o.v. het terrein. Voor de bestemming werd uitgegaan van de ruimteboekhoudingscategorieën en de gewestplanbestemmingen.

**FIGUUR 3.** Knooppuntwaarde en nabijheid van voorzieningen in Vlaanderen en Brussel. Bron: (Verachtert et al., 2016)



Het merendeel van de sites (240) ligt binnen de afgebakende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden. 189 supermarktlocaties in stedelijk gebied zijn bovendien gelegen nabij knooppunten van openbaar vervoer en nabij andere voorzieningen. Dit blijkt uit vergelijking met de knooppuntwaardes die VITO (Verachtert et al., 2016) berekende voor Vlaanderen en Brussel (Figuur 3). De gebieden in kwadrant A scoren het best op knooppuntwaarde van het openbaar vervoer en nabijheid van voorzieningen.

75% van het totale aantal locaties, heeft een buitenruimte tussen de 0,5 en 1,5ha. De meeste kleine terreinen zijn tevens al bestemd als een woonfunctie. De andere (>1,5ha) zijn relatief grote sites met in theorie dus heel wat potentie om te verdichten én te vergroenen, eerder gesitueerd in een industrie- of een dienstverleningsgebied.

## 1.2. De demografische uitdaging voor de komende 10 jaar

Het planbureau raamde de bevolkingsaangroei voor Vlaanderen voor de komende 10 jaar (2015-2025) op 253.564 inwoners, of ca. 165.000 gezinnen (Federaal Planbureau, 2015). Deze groei is quasi uitsluitend te verklaren door de aangroei van alleenstaanden, koppels of éénoudergezinnen. Het aantal koppels met kinderen neemt zelfs af.

In dit artikel hebben we, vanuit een aantal aannames en in functie van een eerste toetsing, de gezinstoename en verandering in gezinssamenstelling doorgerekend naar behoefte aan ruimte voor wonen. Het bepalen van de nodige woonoppervlakte gebeurde aan de hand van een screening van diverse nieuwbouwprojecten in Vlaande-

**TABEL 1.** Overzicht van de screening van nieuwbouwporjecten qua oppervlakte naargelang het aantal slaapkamers. Bron: diverse websites, geraadpleegd op 6/9/2016

| gemeente     | project              | aantal slaapkamers | oppervlakte appartement (m <sup>2</sup> ) | projectontwikkelaar     |
|--------------|----------------------|--------------------|---|-------------------------|
| Halle        | www.parkskehalle.be  | 2                  | 155                                       | www.vanhaerents.be      |
|              |                      | 3                  | 160 à 180                                 |                         |
| Rumst        | De Waterkant         | 2                  | 136                                       | www.vanhaerents.be      |
|              |                      | 3                  | 141                                       |                         |
| Antwerpen    | www.groenkwartier.be | 1                  | 60 à 85                                   | www.vanhaerents.be      |
|              |                      | 2                  | 90 à 114                                  |                         |
| Zwevegem     | www.leanderhof.be    | 1                  | 60 à 80                                   | www.vanhaerents.be      |
|              |                      | 2                  | 92  |                         |
|              |                      | 3                  | 140 à 150                                 |                         |
| Waregem      | Zuidboulevard        | 2                  | 112                                       | www.vanhaerents.be      |
| Oostende     | Windroos en Zandroos | 1                  | 86  | www.bostoen.be          |
|              |                      | 2                  | 97  |                         |
| Sint-Niklaas | Watermolen           | 1                  | 60 à 74                                   | www.bostoen.be          |
|              |                      | 2                  | 80 à 116                                  |                         |
|              |                      | 3                  | 126                                       |                         |
| Evere        | www.Leopoldviews.be  | 1                  | 59  | www.matexi.be           |
|              |                      | 2                  | 86  |                         |
|              |                      | 3                  | 101                                       |                         |
| Kuurne       | Safricanweg          | 2                  | 88 à 106                                  | www.groephuyzentruyt.be |



ren (zie Tabel 1) die resulteerde in een range van oppervlaktes afhankelijk van het aantal slaapkamers (zie Tabel 2).

We veronderstellen dat een alleenstaande, een koppel of een éenoudergezin 59 à 100m<sup>2</sup> woonoppervlakte behoeft. 200.000 kleinere gezinnen, hebben samen een woonoppervlakte van circa 1.200 à 2.000 ha nodig. Indien we veronderstellen dat koppels met kinderen 80 à 300m<sup>2</sup> woonoppervlakte nodig hebben, en dat die groep met 44.328 eenheden zal afnemen, dan komt er 355 à 1.320 ha woonoppervlakte vrij. Netto moet dus voor de 165.000 bijkomende gezinnen woonruimte gezocht worden van ca. 734 à 956ha.

**TABEL 2.** Samenvattende tabel range oppervlaktes van appartementen naargelang het aantal slaapkamers

| aantal slaapkamers | range oppervlakte (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------------------------------------|
| 1                  | 59 à 85                             |
| 2                  | 80 à 136                            |
| 3                  | 101 à 180                           |

### 1.3. Verdichtingsconcepten

In functie van de leefkwaliteit, van klimaatverandering, ... opteren we ervoor om niet de volledige buitenoppervlakte rondom de supermarktlocaties opnieuw te verharderen en te bebouwen. We veronderstellen dat de helft van die grotendeels verharde ruimte, opgebroken wordt en een groene invulling krijgt met tuinen, parken, speelvelden enz., en de andere helft wordt bebouwd met woningen en appartementen. Dit betekent dat ca. 250ha kan ingezet worden voor wonen en ondergrondse parking (Figuur 4). Rekening houdend met de vloeroppervlakte nodig om de kleine gezinnen te huisvesten, kan de volledige woonbehoefte voor de komende tien jaar opgevangen worden op deze supermarktlocaties indien er gebouwen van slechts drie tot vier verdiepingen worden opgericht. Deze laagbouw komt qua schaal overeen met de bebouwing in de omgeving van de supermarkten.

Het is echter niet wenselijk in de meest landelijke gebieden dergelijke ingrepen te doen.

Beperken we ons tot de locaties gelegen in de stedelijke gebieden (zoals afgebakend in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen), dan beschikken we over 388ha opper-

vlakke parkings, waarvan de helft kan worden bebouwd (194ha). Om de woonbehoefte op te vangen zijn bouwblokken van vier tot vijf bouwlagen nodig. Qua schaal nog steeds aanvaardbaar in een stedelijke context.

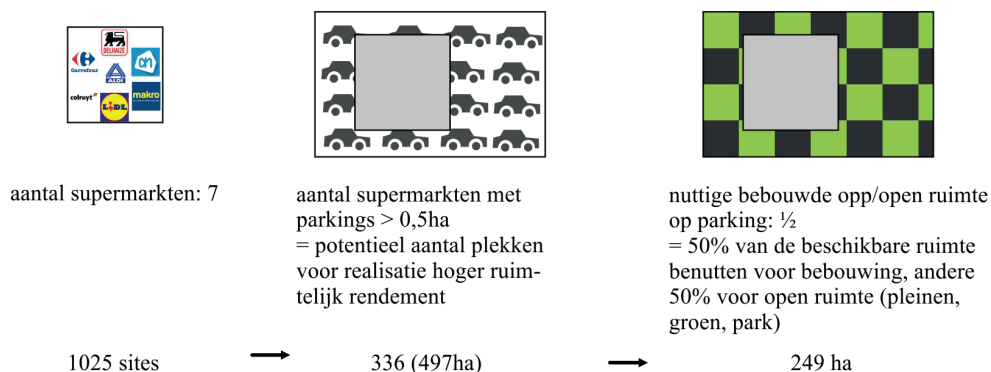
Houden we enkel rekening met herontwikkeling van de 'toplocaties', m.n. de locaties in de stedelijke gebieden die ook zeer goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer, dan volstaat een bebouwing met 5 à 7 bouwlagen om de woonbehoefte voor de komende tien jaar op te vangen en de terreinen verder te vergroenen. De berekeningen zijn terug te vinden in Tabel 3.

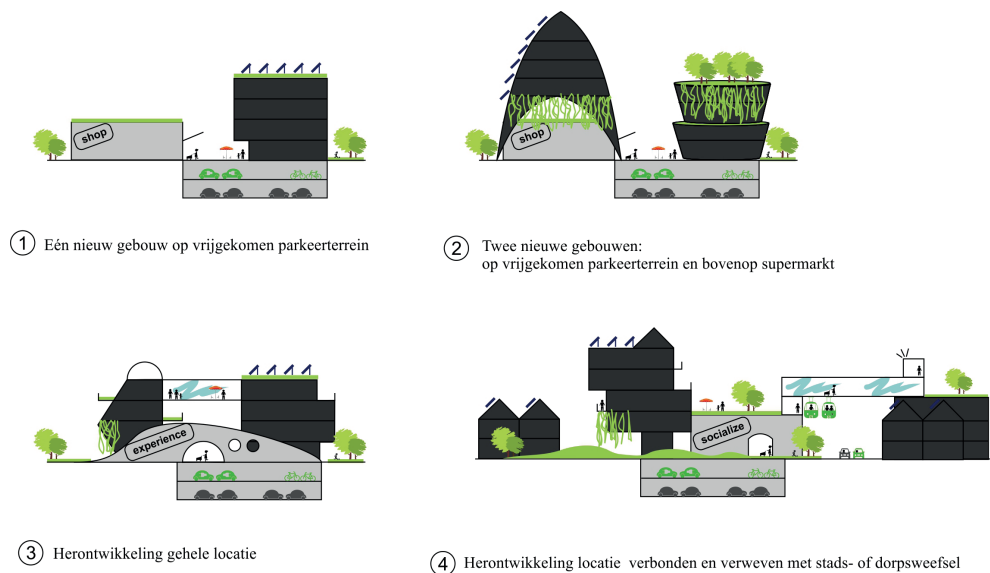
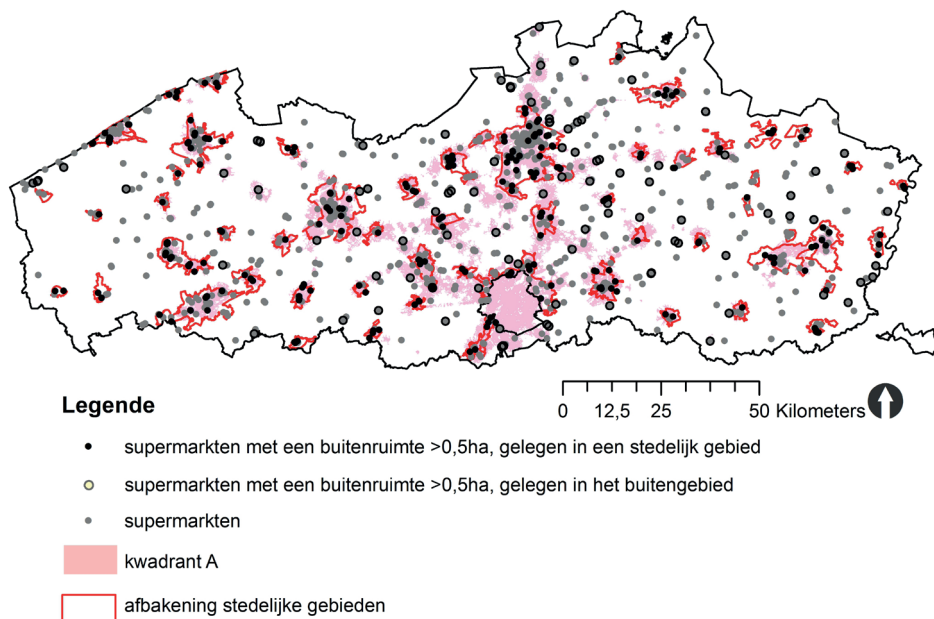
Finaal zullen in de praktijk, locatie per locatie, de individuele mogelijkheden bekeken moeten worden wat tot hogere of lagere dichtheden kan leiden.

Dit is een eenvoudige vingeroefening om de potenties van dergelijke locaties in te schatten. Herontwikkeling van dergelijke locaties kan op diverse manieren gebeuren. In voorgaande rekenoefening gingen we ervan uit dat de bestaande supermarkt behouden blijft en het ruimtelijk rendement gehaald wordt op het parkinggedeelte. Het parkeren zelf kan dan ondergronds gebeuren (Figuur 5).

Drie andere concepten lijken bijkomend aannemelijk voor (her)ontwikkeling van dergelijke locaties: nieuwe ontwikkelingen op de parking én boven op de bestaande supermarkt, de totale locatie herontwikkelen als een stedenbouwkundig geheel, de locatie herontwerpen samen met de onmiddellijke omgeving en aansluiting zoeken met het bebouwde weefsel van de stad. Het te volgen concept zal afhangen van de stedelijke context en het rendement dat kan gehaald worden in de herontwikkeling van de bewuste locatie.

**FIGUUR 4.** Inzet van de parking voor intensivering van de ruimte



**FIGUUR 5.** Mogelijke concepten voor (her)ontwikkeling van supermarktlocaties**FIGUUR 6.** Ligging van de supermarktlocaties in stedelijk gebied versus buitengebied en naargelang de knooppuntwaarde (kwadrant A)

**TABEL 3.** Berekening van vloeroppervlakte en aantal verdiepingen naargelang de gezinsgrootte en de ligging (stedelijk, stedelijk en goed bereikbaar qua openbaar vervoer en nabijheid van voorzieningen, of buitengebied)

| toename gezinnen komende 10 jaar (alleenstaanden, koppel of éé noudergezin)          | ondergrens éénkamerflat (m²)   | bovengrens éénkamerflat (m²)     | maximale grens éénkamerflat (m²) | oppervlakte (ha)             |
|--|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 206344   | 59                             |                                  |                                  | 1217                         |
| 206344   |                                | 85                               |                                  | 1754                         |
| 206344   |                                |                                  | 100                              | 2063                         |
| afname gezinnen komende 10 jaar (koppel met kinderen)                                | ondergrens twee-kamerflat (m²) | bovengrens drie-kamerflat (m²)   | maximale grens woning (m²)       | oppervlakte (ha)             |
| 44328  | 80                             |                                  |                                  | 355                          |
| 44328  |                                | 180                              |                                  | 798                          |
| 44328  |                                |                                  | 300                              | 1330                         |
| alle locaties (stedelijk en buitengebied)  | netto toename (ha)             | beschikbare grondopp. (ha)       | aantal verdiepingen              | aantal verdiepingen afgerond |
| ondergrens   | 863                            | 250                              | 3,5                              | 4                            |
| bovengrens   | 956                            | 250                              | 3,8                              | 4                            |
| maximale grens   | 734                            | 250                              | 2,9                              | 3                            |
| enkel in stedelijk gebied  | netto toename (ha)             | beschikbare grondopp. (ha)       | aantal verdiepingen              | aantal verdiepingen afgerond |
| ondergrens   | 863                            | 194                              | 4,4                              | 5                            |
| bovengrens   | 956                            | 194                              | 4,9                              | 5                            |
| maximale grens   | 734                            | 194                              | 3,8                              | 4                            |
| enkel in stedelijk gebied en in hoogste kwadrant qua bereikbaarheid en voorzieningen | netto toename (ha)             | beschikbare grondopp. (79%) (ha) | aantal verdiepingen              | aantal verdiepingen afgerond |
| ondergrens   | 863                            | 153                              | 5,6                              | 6                            |
| bovengrens   | 956                            | 153                              | 6,2                              | 7                            |
| maximale grens   | 734                            | 153                              | 4,8                              | 5                            |

## 2. Proof of concept

### 2.1. Bovenwinkelwonen

Nederland kent diverse gemengde projecten die anticiperen op de woonnood. Zo worden in de *'Reisgids door vernieuwd Leiden'* (Urban Unlimited, 2003) voorstellen uitgewerkt om 5.000 extra woningen te realiseren in Leiden. Dit gebeurt via diverse vormen van verweving: 'cultuur wonen', 'sportief wonen', 'werkwonen', 'educatief wonen', 'seizoenswonen', 'tijdwonen', 'wegwonen', 'zorgwonen' en 'winkelwonen'. Dit laatste combineert retail met wonen. In eerste instantie wordt gekeken naar het bovenwinkelwonen en het wegwerken van leegstand, maar ook naoorlogse winkelcentra krijgen aandacht. Het succes is vooral toe te schrijven aan de gezamenlijke aanpak van een dergelijk project, zowel wat betreft de partners als de ruimtelijke samenhang (bv. hele straat ineens aanpakken).

Vlaanderen lanceerde in de jaren 2000 een actie om de leegstand boven winkels weg te werken (in het kader van het Mercuriusproject). Of dit uiteindelijk veel heeft opgeleverd is nog de vraag.

Verweving van functies is niettemin een belangrijk uitgangspunt van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het departement Ruimte Vlaanderen liet een onderzoek uitvoeren over dit thema (Allaert et al., 2007), maar recente monitoringgegevens zijn niet bekend. Ook in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, moet het verwevingsconcept het ruimtelijk rendement van deze terreinen kunnen verhogen. Unizo lanceerde eind 2015 het concept 'de bedrijvige kern', waarmee ze pleiten voor meer verweven stads- en dorpskernen met volop plaats voor bedrijvigheid. Momenteel zijn weinig projecten gekend waar supermarktlocaties door verweving met bijvoorbeeld woonfuncties naar een intensiever ruimtegebruik worden getild. Dit is tekenend voor de hinderpalen die mogelijks op de weg liggen voor dergelijke intensivering. Om hier zicht op te krijgen werden drie interviews afgenomen met vertegenwoordigers van supermarktketens in België.

### 2.2. Interviews met stakeholders Colruyt, Delhaize en Redevco (Carrefour)

De proof-of-concept is afgetoetst via interviews met drie stakeholders, m.n. Colruyt, Delhaize en Redevco, de vastgoedpoot van Carrefour. De interviews waren semi-structureerd en polsten door middel van open vragen naar bestaande en geplande

initiatieven om een woonprogramma te realiseren, de concrete aanpak van dergelijke projecten en de faal- en succesfactoren.

### 2.2.1. Initiatieven in Vlaanderen

De stakeholders waren in ieder geval niet verrast door de vraagstelling. Hoewel in Vlaanderen nog maar een beperkt aantal supermarktlocaties werden getransformeerd naar meer verweven woonomgevingen, zal dit de komende jaren veranderen. Ze hebben plannen om de supermarkten uit de jaren 1970, die doorheen de jaren vol-

**FIGUUR 7.** Voorbeelden van verweving van een supermarkt met woonfunctie in Brussel, Vlaanderen en Wallonië



Combinatie van appartementen met een Colruyt en ondergrondse parking te Wemmel. Bron beeld: Rutten & Roozen Architecten



Vernieuwbouw van de Delhaize in Luik. Winnaar van le Grand Prix d'architecture et d'urbanisme 2015. Bron foto: Séverin Malaud © in Ville de Liège (2015).



Vernieuwbouw van de Delhaize te Westerlo met daktuinen voor appartementen. Bron: [www.terlindenwesterlo.be](http://www.terlindenwesterlo.be)



Vernieuwde Colruyt met appartementen en ondergrondse parking in Etterbeek. Bron beeld: Colruyt.

gens de noden werden uitgebreid of verbouwd maar ondertussen hun afschrijvings-termijn hebben bereikt en zowel bouwtechnisch, energetisch als qua winkelconcept niet meer voldoen, stelselmatig aan te pakken en te optimaliseren. Eén stakeholder wil de stedelijke locaties grondig vernieuwen, aan een tempo van 5 à 6 terreinen per jaar. Het “optimaliseren van de terreinen” omvat het behoud van de commerciële activiteit en van parkeergelegenheid (ondergronds) en het aanbieden van wooneenheden. De stakeholders zijn zich terdege bewust van de opportuniteiten van dit laatste gezien de “woonnood” groot is. Voor het woongedeelte wordt samengewerkt met een projectontwikkelaar gespecialiseerd in woningbouw. De voorkeur gaat uit naar stedelijke projecten omdat daar vraag en winstmarges het grootst zijn.

### *2.2.2. Bedrijfspolitiek ten aanzien van verweving en intensivering*

De geïnterviewde stakeholders hebben elk hun eigen strategie voor de optimalisering van hun commerciële locaties.

Eén van de stakeholders geeft aan dat het combineren van wonen met winkelfuncties niet evident is vanuit de bouwcultuur van de Belgen (“liever een vrijstaande woning afgesloten van de burenen”). De vraag naar dergelijke gemengde woonvormen is in Nederland veel groter. De mentaliteitswijziging in steden zou wel vlotter lopen. Het merendeel van de vernieuwingsprojecten van deze stakeholder omvat het vergroten, uitbreiden en renoveren van de gebouwen. Binnenstedelijk wordt geëxperimenteerd met het concept van ‘winkels op palen’ met parkings onder het gebouw, als alternatief voor het ruimte consumerende-concept van ‘doos-met-parking-errond’. Ook het openhouden van de winkel dag en nacht (24/24 en 7/7) is een vorm van intensivering die overwogen wordt. De strikte regelgeving in België laat dit momenteel niet toe. Slechts af en toe wordt een geheel terrein herontwikkeld, vooral indien de kost om een gebouw te isoleren excessief is of wanneer geen grotere, nieuwe, stedelijke terreinen kunnen worden gevonden. In dit geval worden om rendabiliteitsredenen bijkomende woonfuncties voorzien. Het commerciële project staat evenwel steeds voorop. Het combineren van de woonfunctie met de winkel biedt voordelen of opportuniteiten: de restwarmte van magazijnkoeling kan gebruikt worden voor huishoudelijk sanitair warm water.

Een andere stakeholder ontwikkelde recent een systematisch vernieuwingsprogramma van het winkelpatrimonium. Correct gesitueerde terreinen komen in aanmerking voor herontwikkeling. Stedelijke locaties krijgen voorrang omwille van de grotere potenties op vlak van kleinhandel en woningbouw. Indien nodig worden gronden geruild om een betere locatie te vinden. Waar vroeger vooral het accent lag op uitbrei-

ding van de gebouwen en renovatie, ligt nu de klemtoon op de volledige herontwikkeling van de locaties.

Dit is ook het geval voor de derde stakeholder, alhoewel herontwikkeling van hun terreinen zich eerder beperkt tot de retail zelf en functiemenging met wonen niet per definitie wordt nagestreefd. Zij mikken voor rendementsverhoging vooral op binnenstedelijke locaties om een herclustering van retailpartners te verwezenlijken. Binnen bestaande locaties gaan ze over tot renovatie, densifiëren of vernieuwen. Het opzetten van ontwikkelingen op volledig nieuwe locaties is niet langer een optie.

### 2.2.3. *Faal- en succesfactoren*

Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat de voortrajecten voor de herontwikkeling van een supermarktoecatie soms lang kunnen zijn, tot 5 jaar van start tot bouwvergunning, vooral omwille van het opmaken van vele rapporten en onderzoeken (bv. mobiliteit, MER) en het vele overleg. Het bouwen zelf duurt dan nog eens anderhalf jaar. Meerdere stakeholders merken op dat procedures in Vlaanderen vlotter verlopen dan in de andere gewesten. Soms worden projectontwikkelaars geconfronteerd met negatieve reacties uit de buurt, maar tot nu toe zetten de stakeholders niet in op een actieve burgerparticipatie. In landelijke gebieden is transformatie van de terreinen minder evident omwille van de beperkte rendabiliteit van het residentieel programma, begrensd door een maximaal aantal bouwlagen, groen- en bufferzones en afstandsregels. Zonevreemdheid is minder problematisch omdat het planologisch attest meestal een oplossing kan bieden. Eén stakeholder verwijst naar de lange termijn huurcontracten die beletten dat op korte termijn een vernieuwd winkelconcept kan aangeboden worden.

Maar toch waren de reacties veeleer positief. Nieuwe, stedelijke sites worden in functie van het rendement meer en meer als verweven locaties opgevat. Voor één van de stakeholders is de bijkomende vastgoedontwikkeling met woningen zelfs een waardevolle bedrijfstak geworden.

Rendementsvoordelen en beleidsintensies sporen in de (binnen)stedelijke locaties vaak samen, waardoor dergelijke projecten relatief vlot kunnen worden gerealiseerd. Er wordt immers een win-win behaald: retailoptimalisatie, realisatie van bijkomende woongelegenheden, betere ruimtelijke inpassing in de buurt, gedeelde parkeerplaatsen met buurtbewoners. Bovendien zijn de gronden relatief makkelijk te herontwikkelen omdat eigendommen niet versnipperd zijn.



### 3. Conclusies

Het transformeren en intensiveren van supermarktlocaties biedt een antwoord op tal van maatschappelijke uitdagingen en doelstellingen. Enerzijds wordt de helft van de parkings onthard en vergroend, en zal er dus globaal meer groene en doorlaatbare ruimte zijn in Vlaanderen. Tegelijkertijd neemt de verweving van functies toe, door het actief combineren van een woonprogramma met tertiaire functies. Na de openingsuren blijft de locatie een aantrekkelijke en levendige buurt. Door het inbrengen van woonfuncties neemt het potentieel cliënteel toe en worden woon-winkelverplaatsingen beperkt. De volledige woonbehoefte voor de komende 10 jaar kan binnen een stedelijke context opgevangen worden. Hierdoor is het niet langer noodzakelijk nieuwe ruimtes aan de rand van de stedelijke gebieden of in de meer landelijke delen van Vlaanderen te ontwikkelen. Door de spreiding van de locaties is er een grote keuzemogelijkheid naar toekomstige woonlocaties voor potentiële kopers en huurders. Dit is een enorme kans. De aanpak via projectontwikkeling –de gronden zijn meestal van één projectontwikkelaar– biedt kansen voor een totaalaanpak.

Het gelijktijdig verhogen van het ruimtelijk rendement én van de leefkwaliteit door het creëren van groenblauwe dooradering en interessante publieke ruimtes is belangrijk. Wellicht kunnen deze terreinen ook actief accute ruimtevragen uit de buurt faciliteren en zo een strategische impuls zijn voor wijkverbetering.

Het is nuttig kritisch te zijn ten aanzien van de aannames in dit artikel en de verhoopte meerwaardes van de projectontwikkelingen. Bij de inschatting van de ruimtebehoeften voor de komende tien jaar is uitgegaan van een actief hergebruik van de vrijgekomen villa's, en een opdeling van de grotere woningen zodat ze bewoonbaar en betaalbaar worden voor kleinere gezinnen. Dit moet beleidsmatig worden ondersteund. De terreinen zullen niet allen gelijktijdig worden herontwikkeld, bovendien vraagt deze transformatie tijd, aangezien de herontwikkeling (afbraak, ontwerp, bouw, ...) meerdere jaren in beslag neemt. Oudere locaties uit de jaren 1970-1980 zullen wellicht eerder aangepakt kunnen worden dan recent gerealiseerde projecten omdat hun levenscyclus van gebouw en winkelconcept achterhaald is.

### 4. Faciliteren vanuit beleid

De transformaties van supermarktlocaties, geanalyseerd en verbeeld in dit artikel, zijn deels theorie, deels realiteit. Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat zij zelf op terrein aan de slag zijn. Op vandaag worden in Vlaanderen supermarktlocaties

herontwikkeld door private partijen. De schaal waarop dit gebeurt, en de maatschappelijke meerwaardes die worden behaald, zijn vooralsnog beperkt. Om deze meerwaardes te kunnen bereiken is een meer actieve beleidsondersteuning noodzakelijk. Hiervoor kunnen we verschillende beleidsconcepten ontwikkelen. Voor het ruimtelijk beleid lijken twee sporen van belang: een generiek spoor om rendementsverhoging te vergemakkelijken en een gebiedsgericht spoor om te zorgen dat de beste locaties worden gevonden en dat deze op een kwalitatieve manier worden ingevuld.

In het generieke spoor is het belangrijk om rendementsverhogende projecten voor supermarktplocaties principieel te ondersteunen zodat ontwikkelaars zich volop op deze bedrijfstak kunnen werpen. Het valt te overwegen om een vereenvoudigde procedure voor de wijziging van verouderde bijzondere plannen van aanleg of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen te voorzien, die toelaat om het monofunctionele karakter van een zone en het aantal bouwlagen aan te passen. Unizo vraagt in het kader van het model van de *Bedrijvige Kern* een mentaliteitswijziging van de lokale overheden en een grondige aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Uit de analyse blijkt inderdaad dat een aantal locaties momenteel gezoneerd zijn in monofunctionele bestemmingszones (bv. zone voor dienstverlening) die geen verweving van functies mogelijk maken. Andere zijn wellicht geconfronteerd met meer gedetailleerde bijzondere plannen van aanleg die inrichtingsaspecten vastleggen die niet langer maatschappelijk relevant zijn, en misschien zelfs strijdig met de meer actuele maatschappelijke uitdagingen, bijvoorbeeld in verband met ontharden van de bodem. Initiatieven kunnen worden genomen die enerzijds voor de private partners toelaten om tot een snelle herontwikkeling van de terreinen te komen, en anderzijds de overheid kansen geven om de maatschappelijke doelstellingen, zoals ontharding, ruimtelijk rendement, ... te realiseren. Daarnaast zou een complexer rendementsverhogend project procedureel even vlot moeten kunnen verlopen als een gemakkelijke monofunctionele winkelinplanting langs de steenweg.

Concrete projecten kunnen door middel van subsidies worden ondersteund. De provincie Limburg heeft in 2014 een subsidiereglement opgesteld voor strategische projecten die voldoen aan een aantal 'ontwikkelingswaarden', waaronder ruimtelijk rendement (Provincie Limburg, 2014):

- ruimtelijke kwaliteit: actief bijdragen aan de versterking van de kwaliteit van de stedelijke structuur en/of aan de versterking van de kwaliteit en structuur van het buitengebied;
- zuinig ruimtegebruik: zuinig omgaan met de open en onbebouwde ruimte of verhoging van het ruimtelijk rendement van de bebouwde ruimte;

- ruimtelijke veerkracht: bewust omgaan met ruimte als een grondstof, de biodiversiteit en met de natuurlijke en technologische kringlopen die in ons territorium plaatsvinden;
- duurzaamheid: aandacht voor lange-termijnontwikkelingen zowel inzake bebouwde ruimte, erfgoed, economie, welzijn als milieu.

Het gebiedsgerichte spoor is van belang omdat niet alle supermarktlocaties dezelfde ruimtelijke kansen bieden voor rendementsverhoging. De kwantitatieve resultaten van deze studie moeten dan ook worden genuanceerd, en in de realiteit zal locatie per locatie worden geoordeeld over lokale potenties naar vergroening en bewoning. Hoe beter een locatie geïntegreerd is in het stedelijk of dorps functioneren, hoe interessanter een rendementsverhoging. Hierin spelen de mate van ontsluiting met openbaar vervoer en het plaatselijke voorzieningenniveau een grote rol. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden heel wat kleinhandelszones bestemd in ruimtelijke uitvoeringsplannen als monofunctionele zones. Het is goed denkbaar dat heel wat van deze terreinen kansen inhouden voor een rendementsverhoging, zoals in het geval van de supermarkten. In het multifunctioneler maken van deze zones spelen maatwerk en de lokale context uiteraard een grote rol. Tenslotte mogen ook geen kansen gemist worden in het verhogen van het ruimtelijk rendement bij nieuwe, goed gelegen, inplantingen van grootschalige detailhandel en supermarkten.

## Referenties

- Allaert, G., Leinfelder, H., Dieleman, S., Pisman, A., Verhoestraete, D., Wauters, E., . . . Van Acker, B. (2007). *Diversiteit in vormen en voorkomen van verweving in Vlaanderen*. Retrieved from <http://dx.doi.org/1854/10694>
- Deloitte. (2015). *Kantorentransformatiepotentie. State of the State Woningmarkt*. Retrieved from Amsterdam: <http://www2.deloitte.com/nl/nl/pages/data-analytics/articles/woningmarkt-resultaten-2015-state-of-the-state.html>
- Dugernier, M., De Nocker, L., Broeckx, S., & Bosmans, D. (2014). *Analyse van de financiële gevolgen van de ruimtelijke beslissingen: kader en beschrijving van enkele situaties. Onderzoek uitgevoerd in opdracht van Ruimte Vlaanderen door Antea Group en VITO*. Retrieved from Antwerpen: [http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/onderzoek/studies/2271553026%20eindrapport%20hervreiding\\_25082014def.pdf](http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/onderzoek/studies/2271553026%20eindrapport%20hervreiding_25082014def.pdf)
- EIB. (2015). *Investeren in Nederland*. Retrieved from Amsterdam: <http://www.eib.nl/publicaties/arbeidsmarkt/investeren-in-nederland/>
- European Commission. (2012a). *Commission staff working document - Guidelines on best practice to limit, mitigate or compensate soil sealing*. Retrieved from Brussels: [http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/soil\\_sealing\\_guidelines\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/soil_sealing_guidelines_en.pdf)

- European Commission. (2012b). *In-depth report Soil Sealing*. Retrieved from Bristol: [http://ec.europa.eu/environment/archives/soil/pdf/sealing/Soil%20Sealing%20In-depth%20Report%20March%20version\\_final.pdf](http://ec.europa.eu/environment/archives/soil/pdf/sealing/Soil%20Sealing%20In-depth%20Report%20March%20version_final.pdf)
- Federaal Planbureau. (2015). *Population forecasts 2014-2060*. Retrieved from: [http://www.plan.be/databases/database\\_det.php?lang=nl&ID=35](http://www.plan.be/databases/database_det.php?lang=nl&ID=35)
- Loris I. (2009). Er is voldoende bouwgrond. *Ruimte*, 1(3), 38-43.
- Loris I. (2010). Particulier bezit meeste bouwgrond, in *Ruimte*. *Ruimte*, 1(4), 50-53.
- Loris I. (2011). Woonaanbod in Vlaanderen: analyse van het register van onbebouwde percelen en gemeentelijke woningprogrmmaties. *Ruimte & Maatschappij*, 2(4).
- Loris I., & Van Daele W. (2012). Twaalf voetbalvelden per dag. *Ruimte*, 4(15).
- Poelmans, L., & Engelen, G. (2014). *Verklarende factoren in de evolutie van het ruimtebeslag*. Retrieved from Brussels:
- Posthouwer, R. (2015). *Transformatie in de Noordvleugel: kansen en belemmeringen. Studie in opdracht van MRA, NV Utrecht en het ministerie van BZK*. Retrieved from Utrecht: <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2015/05/01/rapportage-transformatie-noordvleugel/rapportage-transformatie-noordvleugel-mei-2015.pdf>.
- Provincie Limburg. (2014). *Subsidiereglement in functie van de realisatie van strategische onderdelen van een gebiedsprogramma - projectsubsidie* Hasselt: Besluit van de provincieraad dd. 23-4-2014 Retrieved from [http://www.limburg.be/strategische\\_onderdelen\\_gebiedsprogramma\\_officiee\\_reglement](http://www.limburg.be/strategische_onderdelen_gebiedsprogramma_officiee_reglement).
- Ruimte Vlaanderen. (2015). *Werktekst voor het Witboek BRV. Samen aan de slag voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling*. Retrieved from Brussel: [https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/BRV/Witboek\\_BRV\\_werktekst.pdf](https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/BRV/Witboek_BRV_werktekst.pdf)
- Stad Antwerpen. (2014). *Labo XX. Kiezen voor de twintigste-eeuwse gordel*. (Lorquet A. Ed.). Antwerpen: Stad Antwerpen.
- van Duinen, L., Rijken, B., & Buitelaar, E. (2016). *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Retrieved from Den Haag: <http://www.pbl.nl/publicaties/transformatiepotentie-woningbouwmogelijkheden-in-de-bestaande-stad>
- Verachtert, E., Mayeres, I., Poelmans, L., Van der Meulen, M., Vanhulsel, M., & Engelen, G. (2016). *Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen – eindrapport*. Retrieved from Mol: <https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8954/Ontwikkelingskansen-obv-knooppuntwaarden-voorzieningen>
- Vereniging Deltametropool & College van Rijksadviseurs CRA. (2014). *Duurzame verstedelijking en agglomeratiekracht: casus zuidelijke Randstad*. Retrieved from Rotterdam/Den Haag: [http://deltametropool.nl/nl/agglomeratiekracht\\_randstadzuid](http://deltametropool.nl/nl/agglomeratiekracht_randstadzuid)
- Ville de Liège. (2015). *Prix de l'architecture et de l'urbanisme 2015*. Retrieved from Liège: <http://www.liege.be/telechargements/pdf/actu/brochure-prix-urbanisme-2015.pdf>